

REGULAMIN

Rozliczeń i opłat za ciepło dostarczane do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” w Płocku

Spis treści

| | |
|---|----|
| ROZDZIAŁ I | 2 |
| POSTANOWIENIA OGÓLNE | 2 |
| I. Zakres stosowania regulaminu | 2 |
| II. Podstawy prawne | 3 |
| III. Definicje | 4 |
| IV. Elementy instalacji c.o. i c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła | 6 |
| V. Koszty funkcjonowania systemu rozliczenia kosztów ciepła | 7 |
| ROZDZIAŁ II | 7 |
| ZASADY OGÓLNE STOSOWANIA CIEPŁOMIERZY/ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA(c.o.) ORAZ WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.) | 7 |
| I. Zasady ogólne stosowaniu ciepłomierzy/podzielników kosztów ogrzewania | 7 |
| II. Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) .. | 10 |
| ROZDZIAŁ III | 12 |
| OKREŚLENIE KOSZTÓW CIEPŁA/PALIWA GAZOWEGO | 12 |
| I. Określenie kosztów zakupu ciepła | 12 |
| II. Podział kosztów zakupu ciepła dla budynku (grup budynków) w celu ich rozliczenia na lokale (użytkowników lokali) | 14 |
| II.A Ustalanie kosztów dostawy i zużycia ciepła (koszty zakupu ciepła) dla podgrzania 1 m ³ wody | 15 |
| II.B Ustalanie kosztów dostawy i zużycia ciepła d/c grzewczych wg. rodzaju opomiarowania c.o. i c.w.u w budynkach (grupie budynków) | 16 |
| III. Zaliczki na pokrycie kosztów C.O. oraz C.W.U | 18 |
| ROZDZIAŁ IV | 19 |
| Rozliczanie kosztów ciepła na lokale w budynku | 19 |

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

I. Zakres stosowania regulaminu

§1

1. Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.
2. Użytkownik lokalu, zobowiązany jest ponosić koszty ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia oraz do wnoszenia ustalonych indywidualnych przedpłat na poczet pokrycia kosztów ciepła.
3. Użytkownik lokalu nie może samodzielnie dokonać odłączenia od ogólnej instalacji ciepłej wody i grzewczej w budynku.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż +16°C
5. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń ciepła lokale opomiarowuje się za pomocą wodomierzy c.w., ciepłomierzy indywidualnych lub za pomocą podzielników kosztów ogrzewania z wyjątkiem klatek, suszarni, innych pomieszczeń wspólnego użytku.
6. Użytkownik lokalu ponosi koszty wyposażenia i legalizacji metrologicznej urządzeń pomiarowych.
7. Rozliczeniu wg. zasad niniejszego regulaminu podlegają również lokale, które bez zgody Spółdzielni zostały pozbawione urządzeń lub nie zostały w nie wyposażone z winy użytkownika.
8. Koszty odczytów, oraz serwisu rozliczeniowego podzielników obciążają użytkownika lokalu proporcjonalnie do ilości zamontowanych urządzeń pomiarowych w danym lokalu.

II. Podstawy prawne

§2

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz 1385)
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Płocku

14. Umowy zawarte przez Spółdzielnię z Przedsiębiorstwem obsługującym system podziału kosztów ogrzewania lokali w poszczególnych budynkach lub grupie budynków.

III. Definicje

§3

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – umowny przedział czasu ustalany przez Zarząd, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy w Spółdzielni trwa 12 miesięcy.
3. **Lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w ciepłomierze indywidualne lub w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach z wyjątkiem łazienki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ciepła.
4. **Lokal nieopomiarowany** – lokal w którym:
 - a) Nie zamontowano ciepłomierza na instalacji zasilającej lokal w ciepło dla c.o. (lub c.w. i c.o. łącznie)
 - b) W pomieszczeniach innych niż łazienki nie zamontowano podzielników kosztów,
 - c) Stwierdzono uszkodzenie plomby na jednym lub więcej podzielników kosztów,
 - d) Stwierdzono inne niedopuszczalne działania podjęte w celu zaniżenia wskazań któregoś z podzielników,
 - e) Użytkownik lub właściciel lokalu zdemontował grzejnik bez zgody Zarządu Spółdzielni lub nie dokonano odczytu wskazań podzielników z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu.
5. **Powierzchnia użytkowa** – powierzchnia ogrzewanych, wszystkich lokali w nieruchomości, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg. zasad podanych w niniejszym regulaminie.

6. **Powierzchnia wspólna, ogrzewana nieruchomości** – suma powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, piwnice oraz inne pomieszczenia użytku wspólnego).
7. **Węzeł cieplny** – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci z dala czynnej do budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.)
8. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu sieci przesyłu ciepła do węzła cieplnego nieruchomości, odpowiadający przepisom metrologicznym, służący do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do budynku.
9. **Ciepłomierz indywidualny** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła, zainstalowane na instalacji przesyłu ciepła do lokalu posiadające aktualną legalizację wymaganą ustawą o miarach, będące podstawą do ustalenia kosztów ciepła w lokalu i jego rozliczania.
10. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
11. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
12. **Współczynnik wyrównawczy** - współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
13. **Zamówiona moc cieplna** – największa moc cieplna ustalona umową o dostawę ciepła dla budynku, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz

wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:

- a) Pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- b) Prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.

13. **Koszty zakupu** – opłaty za dostarczone do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat dostarczone do punktu jego odbioru w budynku w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami

14. **Koszty stałe** – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu kosztów zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła przez lokale

15. **Koszty zmienne** – część kosztów zakupu poniesione za dostarczone do budynku ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody naliczone według wskazań ciepłomierza głównego i obowiązującej taryfy za ciepło wyjaśnione szczegółowo w niniejszym regulaminie

IV. Elementy instalacji c.o. i c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

§4

1. Główne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. Dotyczy to:

- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji z zaworami pod pionowymi,
- b) grzejników wraz z zaworami (z wyłączeniem zaworów termostatycznych),
- c) ciepłomierzy budynkowych z wyłączeniem podzielników i ciepłomierzy lokalowych,
- d) armatury sterującej działaniem instalacji.

2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych (wodomierzy).

V. Koszty funkcjonowania systemu rozliczenia kosztów ciepła

§5

1. Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła są wnoszone przez użytkownika odrębnie.
2. Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u., także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła są wnoszone odrębnie przez użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ II

ZASADY OGÓLNE STOSOWANIA CIEPŁOMIERZY/ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA (c.o.) ORAZ WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)

I. Zasady ogólne stosowaniu ciepłomierzy/podzielników kosztów ogrzewania

§6

1. W spółdzielni stosuje się urządzenia pomiarowo-rozliczeniowe w celu dokonywania rozliczeń kosztów ciepła pobranego przez użytkowników lokali na ich potrzeby:
 - 1.1 Ciepłomierze indywidualne: montuje się w szachtach instalacyjnych na klatkach schodowych bezpośrednio przy wejściu instalacji grzewczej

do lokalu który posiada jednopunktowy układ zasilania w ciepło wszystkich znajdujących się w nim odbiorników ciepła. Odczytów ciepłomierzy dokonuje uprawniony przez Spółdzielnię pracownik lub firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

1.2 Podzielniki ciepła: urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych.

2. Dopuszcza się zastosowanie zamiennego niż np. podzielniki rozliczenia za ciepło dostarczone do lokalu to jest na podstawie ich powierzchni użytkowej. Warunkiem zastosowania zamiennego rozliczenia opłat za dostarczone do lokalu ciepło jest złożenie wniosku przez minimum 70% użytkowników lokali liczonych zgodnie z udziałami przy wykazaniu, że zastosowanie ciepłomierzy/podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub ekonomicznie nieopłacalne.
3. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową z którą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem a następnie dla każdego lokalu w budynku.
5. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. W przypadku braku odczytu podzielnika/ciepłomierza wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w niniejszym regulaminie.

6. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
7. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
8. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa 12 kolejnych miesięcy licząc od pierwszego miesiąca okresu.
9. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
10. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
11. Użytkownik lokalu uprawniony jest do uzyskania od Spółdzielni raz w miesiącu informacji o zużyciu ciepła na potrzeby jego lokalu ustalonych na podstawie wskazań ciepłomierzy lub podzielników.
12. Wobec ustawowego wymogu prowadzenia przez Spółdzielnię pomiaru i rozliczeń ciepła, użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,

c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,

d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy) lub naruszeniu plomb,

13. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej lub pracownikom Spółdzielni, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub bardzo wysokim w porównaniu do wcześniejszych odczytów zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w/w podmiotów.

II. Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

§7

1. Wodomierze pojemnościowe c.w.u. stosuje się w celu dokonywania rozliczeń kosztów ciepła służącego do podgrzania pobranej na potrzeby lokalu wody a także do rozliczenia kosztów wody zużytej przez gospodarstwo domowe w lokalu.
2. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią lub przez pracowników Spółdzielni.
3. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu lub w szachtach instalacyjnych zlokalizowanych na klatkach schodowych (lub w innych miejscach). Wodomierze montowane w lokalu mają być przystosowane do ich radiowego odczytu.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem lub dla grupy budynków posiadających wspólny system dostarczania c.o. a następnie odrębnie dla każdego lokalu w budynku na podstawie odczytów wodomierzy lokalowych.

5. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
6. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
7. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w niniejszym regulaminie. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.
9. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
10. Rozliczenie kosztów podgrzania c.w.u. z użytkownikami lokali dokonywane jest w kwartalnym okresie rozliczeniowym.
11. Rozliczenie kosztów podgrzania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
12. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie pisemnej/elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
13. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
- zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
- ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
- weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Spółdzielni o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
- nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.

14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następcą.

15. Spółdzielnia może dokonać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub bardzo wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III

OKREŚLENIE KOSZTÓW CIEPŁA/PALIWA GAZOWEGO

§8

I. Określenie kosztów zakupu ciepła

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są zewidencjonowane przez Spółdzielnię na podstawie faktur opłaty brutto oraz koszty własne Spółdzielni związane z odbiorem ciepła/paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania i

cieplej wody dostarczanych do lokali z węzła cieplnego/kotłowni obsługującego budynek lub grupę budynków

2. Na koszty zakupu ciepła składają się:

2.1. Koszty stałe:

a) dla ciepła są to:

- opłata stała za zamówioną moc cieplną,
- opłata stała za przesył zamówionej mocy cieplnej,
- opłata za nośnik ciepła,
- opłata abonamentowa,
- opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy

b) dla paliwa gazowego są to:

- opłata stała za moc zamówioną w paliwie,
- opłata stała za przesył zamówionej mocy w paliwie lub przy gromadzeniu paliwa w zbiorniku,
- koszt amortyzacji kotłowni gazowej,
- koszt amortyzacji zbiornika,
- koszt eksploatacji i utrzymania zbiornika,
- koszty bieżącej obsługi serwisowej,
- koszty napraw i remontów kotłowni

2.2 Koszty zmienne:

a) dla ciepła są to:

- koszty ciepła według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobierane w okresach grzewczych w zł/GJ,
- za usługi przesyłowe ciepła pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ

b) dla paliwa gazowego są to:

- koszt pobranego paliwa do wytworzenia ciepła,
- koszt energii elektrycznej zużytej przez kotłownię,
- koszt wody na uzupełnienie zładu grzewczego.

- 2.3 Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła (kotłowni), obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
3. Koszty zakupu ciepła określa się dla budynków (grup budynków) na podstawie:
- a) Umownej wielkości mocy zamówionej w cieple lub paliwie gazowym dla budynku,
 - b) Wskazań licznika ciepła lub licznika paliwa gazowego dostarczonego do budynku (grupy budynków)
4. Koszty zakupu ciepła ustala się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła (jeśli budynki tej grupy nie posiadają budynkowych układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła).
5. Dla budynków z grupy budynków zasilanych z jednego węzła, które posiadają budynkowe układy rozliczeniowo-pomiarowe ciepła dostarczanego do budynku, koszty zakupu ciepła ustala się następująco:
- a) koszty stałe wprost proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków tej grupy.
 - b) koszty zmienne wprost proporcjonalnie do udziału zużycia ciepła w budynku do zużycia ciepła w węźle grupy budynków.

II. Podział kosztów zakupu ciepła dla budynku (grup budynków) w celu ich rozliczenia na lokale (użytkowników lokali)

§9

1. Koszty zakupu ciepła ustalone dla danego budynku lub grupy budynków w celu ich rozliczenia na lokale dzieli się na :
- a) koszty dostawy ciepła,
 - b) koszty zużycia ciepła.
2. Na koszty dostawy ciepła składają się:
- a) koszty stałe zakupu ciepła,
 - b) część kosztów zmiennych zakupu ciepła przypadająca na straty przesyłowe i ogrzewanie powierzchni wspólnych w budynku (grupie budynków), ustalana zgodnie z niniejszym regulaminem odpowiednio do rodzaju opomiarowania ciepła przez lokale w budynku jako różnica

kosztów zmiennych ciepła dostarczonego do budynku a kosztem zmiennym ciepła zużytego przez lokale.

3. Na koszty zużycia ciepła dla c.w. i c.o. (rozdzielnie lub łącznie) składa się część kosztów zmiennych zakupu ciepła odpowiadająca kosztom ciepła zużytego przez lokale w budynku na cele grzewcze i podgrzania ciepłej wody użytkowej (oddzielni lub łącznie).

II.A Ustalanie kosztów dostawy i zużycia ciepła (koszty zakupu ciepła) dla podgrzania 1 m³ wody

§10

Koszt przygotowania 1 m³ ciepłej wody użytkowej ustala się wychodząc z wzoru fizycznego dla wyliczenia ciepła potrzebnego w tym celu.

Uzasadnienie:

Aby obliczyć empirycznie (w warunkach laboratoryjnych) ilość potrzebnej energii cieplnej w celu podgrzania 1m³ wody wodociągowej o temperaturze 10°C do temperatury 55°C należy skorzystać ze wzoru:

$$Q = V * p * c * \Delta t$$

gdzie:

V = 1m³ (objętość podgrzewanej wody)

p = 994 kg/m³ (gęstość wody)

c = 4189 J/kg K (ciepło właściwe wody)

$\Delta t = 55^{\circ}\text{C} - 10^{\circ}\text{C} = 45^{\circ}\text{C}$ (różnica temperatur)

Wyliczenie:

$$Q = 1 * 994 * 4189 * 45 = 187.373.970 \text{ J} \approx 0,19 \text{ GJ}$$

Jak wynika z powyższej analizy do podgrzania 1m³ wody w warunkach laboratoryjnych (podgrzanie zimnej wody o 45°C) potrzebne jest 0,19 GJ. Ponadto jak wynika z danych eksploatacji budynków i lokali, straty energii na przesyle i cyrkulacji c.w.u. wynoszą średnio ok. 50% dla 1m³ wody o temperaturze 55°C.

W związku z powyższym praktyczne zużycie ciepła dla podgrzania 1m³ wody wyniesie:
0,19 GJ x 1,5 = 0,285 GJ \approx 0,29 GJ

Koszt zmienny zużycia ciepła dla podgrzania 1m³ wody ustala się następująco:
0,29 GJ x cena zł/GJ

Koszt dostawy 1m³ wody ciepłej zawarty jest w kosztach stałych zakupu ciepła i podlega rozliczeniu zgodnie z regulaminem.

II.B Ustalanie kosztów dostawy i zużycia ciepła d/c grzewczych wg. rodzaju opomiarowania c.o. i c.w.u w budynkach (grupie budynków)

§11

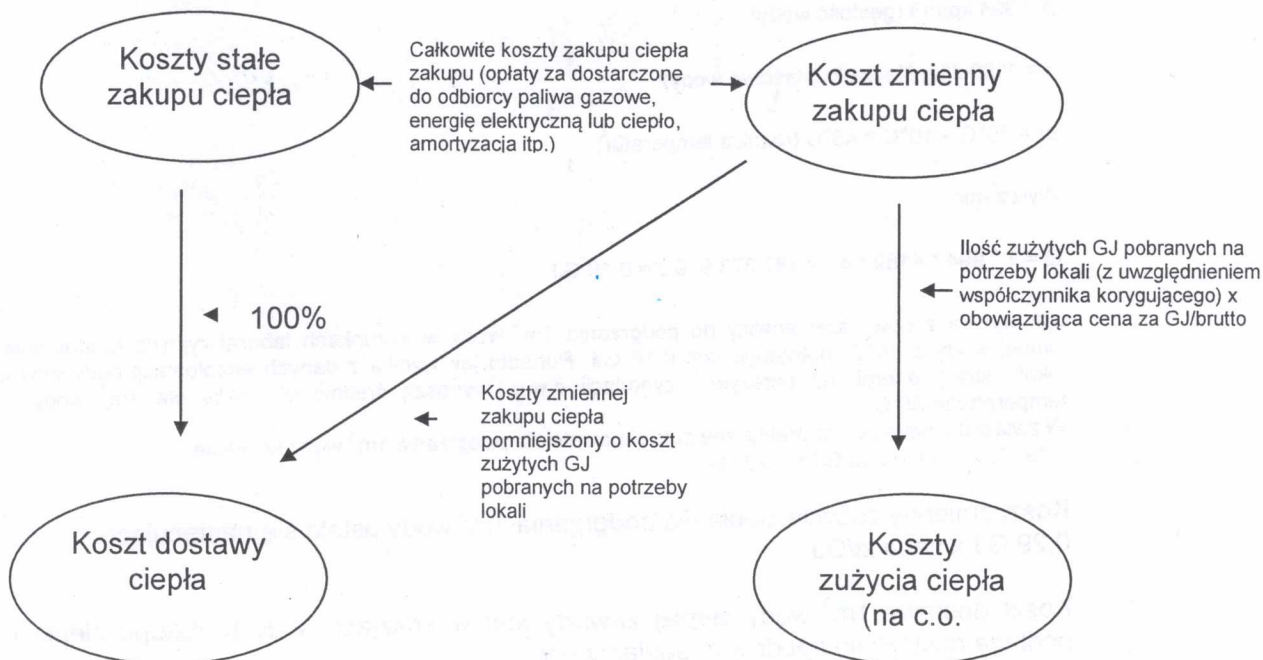
1.W budynkach (grupie budynków) z łącznym opomiarowaniem ciepła (c.w. + c.o.) ciepłomierzami w mikrowęzłach koszty ustala się następująco:

1.1 Koszty zużycia ciepła odpowiadają ilości ciepła pobranego na potrzeby lokali(z uwzględnieniem współczynnika korygującego) x obowiązująca cena za zł/GJ/brutto

1.2 Koszty dostawy ciepła

- 100 % kosztów stałych zakupu ciepła,
- Część kosztów zmiennych zakupu ciepła stanowiąca różnicę między kosztem ciepła dostarczonego do budynku (grupy budynków) a kosztem ustalonym wg. Pkt. 1.1 (j.w)

Schemat przedstawiający podział kosztów w budynkach (grupie budynków) z łącznym opomiarowaniem ciepła (c.w. + c.o.) ciepłomierzami w mikrowęzłach



2.W budynkach z rozdzielonym opomiarowaniem c.w. i c.o. koszty ustala się następująco:

2.1 Koszty zużycia ciepła dla c.o. odpowiada ilości ciepła pobranego na potrzeby lokali (z uwzględnieniem współczynnika korygującego) x obowiązująca cena za zł/GJ/brutto

2.2 Koszt zużycia ciepła (dla c.w.u.) wody obliczona zgodnie z regulaminem §10

tj. $0,29 \text{ GJ} \times \text{cena zł/GJ/m}^3 \times \text{ilość zużytej c.w.u. w budynku wyrażona w m}^3$
(wg. sumy wskazań wodomierzy lokalowych)

2.3 Koszty dostawy ciepła

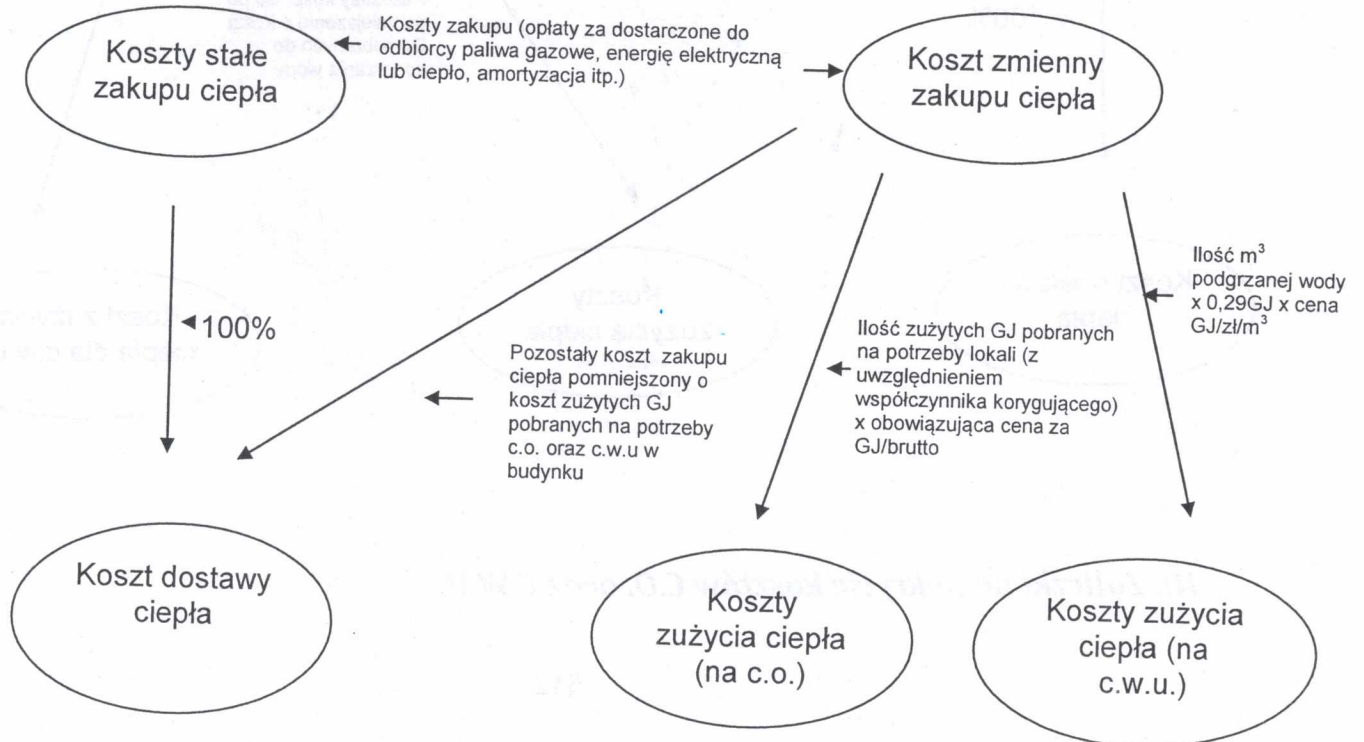
a) 100 % kosztów stałych zakupu ciepła,

b) 100 % kosztów zmiennych zakupu ciepła dostarczonego do budynku (grupy budynków) pomniejszona o:

→ Koszt zużycia ciepła dla c.o. wg. pkt. 2.1 (j.w)

→ Koszt zużycia ciepła dla podgrzania c.w.u. w budynku (grupie budynków) wg. pkt. 2.2 (j.w).

Schemat przedstawiający podział kosztów w budynkach (grupie budynków) z rozdzielonym opomiarowaniem c.w. i c.o.



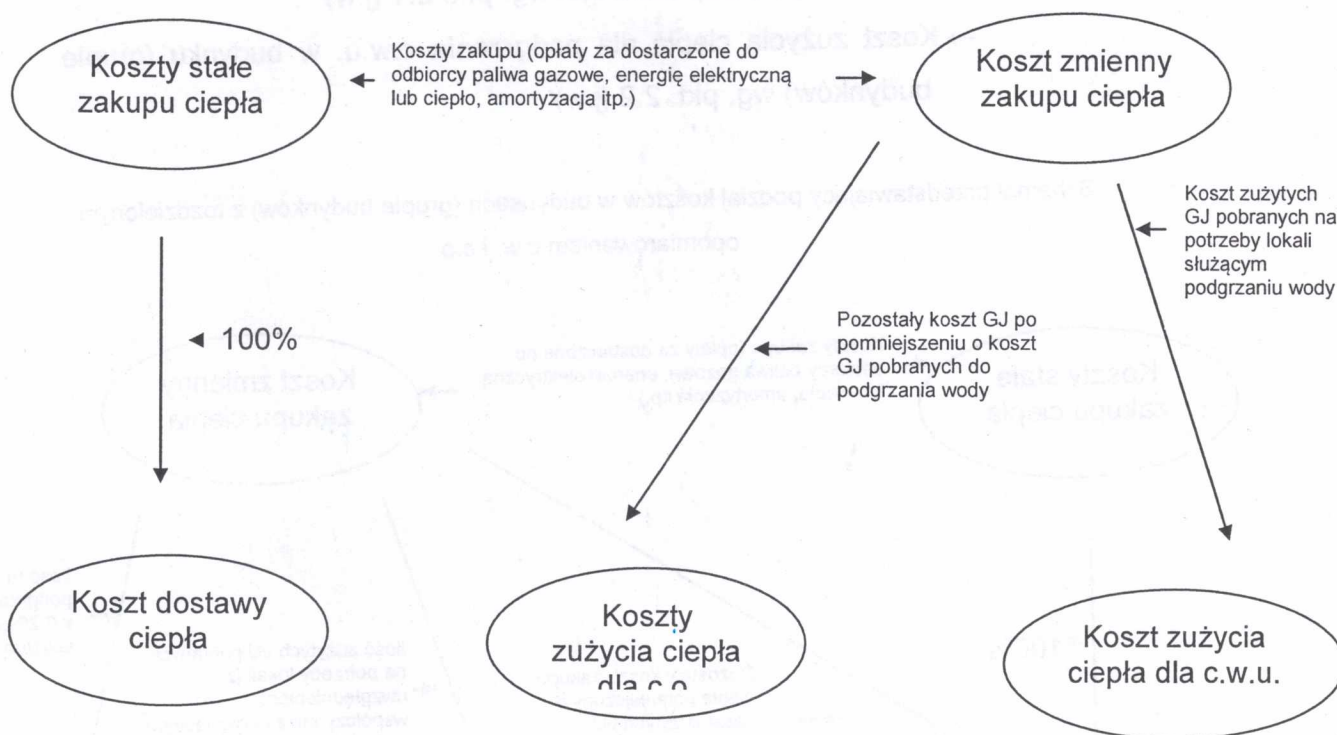
3.W budynkach wyłącznie z opomiarowaniem zużycia c.w.u. koszty ustala się następująco:

3.1 Koszty dostawy ciepła stanowi 100 % kosztów stałych zakupu ciepła,

3.2 Koszt zużycia ciepła (dla c.w.u) wody obliczona zgodnie z regulaminem §10 tj. $0,29 \text{ GJ} \times \text{cena zł/GJ/m}^3 \times \text{ilość zużytej c.w.u. w budynku wyrażona w m}^3$ (wg. sumy wskazań wodomierzy lokalowych)

3.3 Koszty zużycia ciepła dla c.o. w wysokości 100% kosztów zmiennych zakupu ciepła pomniejszone o koszt zużycia ciepła dla c.w.u wg. pkt. 3.2 (j.w.)

Schemat przedstawiający podział kosztów w budynkach (grupie budynków) wyłącznie z opomiarowaniem c.w.



III. Zaliczki na pokrycie kosztów C.O. oraz C.W.U

§12

1.Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są według zasad podziału kosztów zawartych w niniejszym regulaminie.
3. Wysokość zaliczkowych ilości GJ dla poszczególnych użytkowników lokali ustala się raz w roku po okresie rozliczeniowym budynku (grupy budynków) na podstawie uśrednionego zużycia z ostatnich 24 miesięcy rozliczeniowych.

ROZDZIAŁ IV

Rozliczanie kosztów ciepła na lokale w budynku

§13

1. Przez rozliczenie kosztów ciepła rozumie się ustalanie różnicy (wyniku) kosztów przypadających na lokal z zaliczkami wniesionymi przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym na pokrycie tych kosztów.
2. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową lub uprawnieni do tego pracownicy Spółdzielni.
3. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o ciepłomierze/podzielniki lub zgodnie z powierzchnią użytkową lokalu dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową lub uprawnieni do tego pracownicy Spółdzielni.

§14

1. Rozliczenie kosztów ciepła następuje z uwzględnieniem ich podziału na:

- a) Koszty dostawy ciepła
- b) Koszty zużycia ciepła

Zgodnie z podziałem wykazany w niniejszym regulaminie.

2. Rozliczenie kosztów dla zużywanego ciepła na lokale dokonuje się tak aby

2.1 zapewniało:

- a) Energooszczędne zachowania,

- b) Prawidłowe warunki eksploatacji budynku i lokali,
- c) Ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający jego zużyciu na ogrzewanie (c.o) i przygotowanie ciepłej wody (c.w)

2.2 uwzględniła:

- a) Ilości ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,
- b) Współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku (tzw. współczynnikami LAF).

3. Współczynniki wyrównawcze (LAF) o których mowa w ust. 6.2 b) ustala się dla każdego lokalu zgodnie z wytycznymi CORBIT Instal.

4. Współczynniki wyrównawcze oblicza się zwykle z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.

5. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termo- modernizacyjnych.

6. Rada Nadzorcza może ustalić współczynniki wyrównawcza w oparciu o inną metodę lub podstawę, jeśli będzie to uzasadnione prawnie, technicznie i ekonomicznie.

7. Koszty dostawy ciepła rozlicza się na łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku (grupy budynków) i na tej podstawie wylicza się koszt dostawy ciepła przypadający na lokale w okresie rozliczeniowym.

8. Koszty zużycia ciepła rozlicza się na lokale:

8.1 W części dotyczącej przygotowania ciepłej wody (c.w) wykorzystując wskazania wodomierzy c.w. w lokalach na zasadach określonych w „Regulaminie rozliczeń i opłat za wodę dostarczaną do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” w Płocku”.

8.2 W części dotyczącej ogrzewania lokali:

- a) w budynkach (grupie budynków) z łącznym opomiarowaniem ciepła (c.w. + c.o.) lub z rozdzielonym opomiarowaniem c.w. i c.o wykorzystując wskazania ciepłomierzy/podzielników ciepła po

skorygowaniu ich współczynnikami wyrównawczymi LAF i na tej podstawie wylicza się koszt zużycia ciepła przypadający na lokale i ustala wynik

- b) w budynkach wyłącznie z opomiarowaniem c.w. koszty zużycia ciepła dla ogrzewania rozlicza się na łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku (grupie budynków) i na tej podstawie wyrażonej w zł/m² wylicza koszt zużycia ciepła przypadający na lokale w okresie rozliczeniowym i ustala wynik rozliczenia.

§15

1. Właściciel lub użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów ciepła za zakończony okres rozliczeniowy. Rozliczenie bilansuje sumę kosztów za dostawę i zużycie ciepła dla potrzeb c.w. i c.o. przypadających na lokal w budynku (grupie budynków) z sumą przedpłat przypadających na dany lokal a wniesionych przez użytkownika lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
2. Wraz z pisemnym sezonowym rozliczeniem kosztów ciepła użytkownik lokalu otrzymuje informację o których mowa w § 15 ust. 1 Regulaminu, które określa § 9 i § 10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. (Dz. U. z 2021r. poz. 2273)
3. W rozliczeniu ogrzewania mogą zostać wyróżnione dodatkowe należności z tytułu poniesionych kosztów pośrednich dostarczenia c.o. lub c.w.u (np. koszt wymiany podzielników, koszt odczytu podzielników/ciepłomierzy/wodomierzy, koszt wymiany uszkodzonych ciepłomierzy lub inne uzasadnione koszty pośrednie).
4. Wynik rozliczenia w przypadku:
 - c) Niedopłaty - użytkownik lokalu zobligowany jest do pokrycia należności w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 - d) Nadpłaty – w pierwszej kolejności nadpłatę z tytułu rozliczenia zalicza się na poczet zaległych opłat eksploatacyjnych za lokal, następnie w poczet bieżących lub przyszłych należności i w dalszej kolejności na pisemny wniosek użytkownika nadpłata może zostać zwrócona na wskazany przez użytkownika numer rachunku bankowego w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku.

4. Właściciel lokalu lub użytkownik lokalu/lokator ma prawo do zgłoszenia reklamacji dotyczącej otrzymanego rozliczenia w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Spółdzielnia rozpatrzy reklamację maksymalnie w ciągu 90 dni licząc od dnia otrzymania reklamacji.

5. Niedobory lub nadwyżki powstałe z uznanych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd reklamacji uwzględniane są w następnym okresie rozliczeniowym budynku (grupie budynków).

§16

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1 Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź

1.2 Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania/ciepłomierza/wodomierza i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- uszkodził plombę ciepłomierza lub ciepłomierz,
- uszkodził plombę wodomierza ciepłej wody użytkowej lub wodomierz,
- dokonał ingerencji w ciepłomierz/podzielnik/wodomierz w celu zafałszowania jego wskazań

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- **Koszty dostawy ciepła** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem plus dodatkowe 50% kosztów.
- **Koszty zużycia ciepła** (koszty zmienne) zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu w tym budynku plus 50% kosztów. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

- 1.3 W lokalu, w którym nastąpiła awaria ciepłomierza/wodomierza/wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie ciepłomierza/podzielników/wodomierza nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
- 1.4 Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane – wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
2. Użytkownik ma obowiązek każdorazowo, niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zdarzeniach o których mowa w §16 ust. 1.3, 1.4 oraz o wszelkich naprawach i przeróbkach instalacji, grzejników oraz o ich nieprawidłowej pracy ponieważ może to mieć wpływ na dokonanie odczytów urządzeń pomiarowych i efekt rozliczeń.

§17

1. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia „Regulaminu rozliczeń i opłat za ciepło dostarczane do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Budowlani” w Płocku ” wprowadzonego uchwałą nr 21/2016 Rady Nadzorczej z dnia 05.09.2016 r.
2. Regulamin został przyjęty do stosowania uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” nr 1/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r.
3. Stosowanie niniejszego regulaminu rozpocznie się z pierwszym dniem kolejnego okresu rozliczeniowego indywidualnie dla każdego z budynków.

Borkowski

Andrzej Załuski